

「不動産を利用した 資産形成法」

2014,4月 西田 泰久

これからの大家さんには、「相続対策」ではなく、「資産形成」という考え方が大切になってきます。土地は放っておいても、固定資産税が発生し、お金が出ていきます。相続税というコストが発生します。少子高齢化、賃貸住宅供給過剰に伴う家賃下落、空室率増加、などの問題により、経営が圧迫され賃貸経営が難しい時代になってきたと思います。

「土地活用」、「不動産を購入する」事で「資産の拡大」が大切になってきます。しかし、「負債を抱えるリスク」があり、「自己責任が必要」になってくるとお話ししました。

「自己責任と取る」為には、「さまざまな知識」が必要になってきます。

- ①不動産を目利きする力、②不動産を経営する力、③税金をコントロールする力、④資産全体を見る力 です。

本日は、「不動産の目利きする力」についてお話させて頂こうと思います。

「不動産には色々な目利きする力」が必要になってきます。

大きく分けると、

- ①投資分析・・・ 「収益性が高いか?」、「安全性が高いか?」を判定する事。
- ②換金性・・・ 購入時に「将来、売却した時に赤字にならないか?」を判定する事
- ③銀行評価・・・ 融資が付くか付かないか判定する事
(詳しく言いますと、売却をした時に、次の買主の融資が付きやすい物件かどうかまで、見る事)

という感じになります。

今回は、「投資分析」についてお話させて頂こうと思います。

「資金繰り表の作成」をする事と、「収益性の分析」、「安全性の分析」があります。

収益用不動産の分析：

(物件概要) 物件価格：2億円(利回り9%)、諸経費：1,500万円

(資金計画) 自己資金：1,500万円、借入金額：2億円(金利2% 30年返済)

まず、資金繰り表を作成していきます。(すでにお馴染みの方も増えてきたかと思います。)

家賃収入	:	1,800万円
▲空室損失(5%)	:	▲90万円
実効総収入	:	1,710万円
▲運営費(22%)	:	▲396万円
営業純利益(NOI)	:	1,314万円
▲借入返済	:	▲887万円
税引前キャッシュフロー	:	427万円

上記資金繰り表になります。

次に、この不動産に投資して良いかどうかを判定していきます。

「収益性の分析」、「安全性の分析」を行います。

「収益性の分析」は、3つの分析方法があります。

(上記物件概要 と 資金繰り表と照らし合わせ下さい)

- ①投資利回り : 営業純利益(NOI) / 投資金額(物件金額+諸経費)
- ②銀行の利回り : 年間返済額 / 借入金額(借入残高)
- ③自己資金利回り : 税引前キャッシュフロー / 自己資金

分かりにくいので計算してみます。

$$\text{①投資利回り} : 1,314 \text{万円 (NOI)} / 2.15 \text{億円 (投資金額)} \times 100\% \\ \rightarrow 6.11\%$$

$$\text{②銀行の利回り} : 887 \text{万円 (年間返済額)} / 2 \text{億円 (借入額)} \times 100\% \\ \rightarrow 4.44\%$$

$$\text{③自己資金利回り} : 427 \text{万円 (税引前キャッシュフロー)} / 1,500 \text{万円 (自己資金)} \\ \rightarrow 28.4\%$$

になります。

この分析の意味ですが、「投資利回り」は「純粋に物件から残るお金（NOI ※借入返済は含めません）」と「総投資額（物件金額 + 諸経費）」に対しての利回りです。

「物件がお金をいくら稼ぎ出すのか？」という事が見えてきます。

「銀行の利回り」は、「物件の購入者が 銀行に返済する割合」です。

今回は、物件が6.11%（投資利回り）稼いでくれて、銀行に4.44%の返済を行います。つまり、「6.11%（入ってくるお金）－4.44%（出ていくお金）＝＋1.67%（利益）」が出ているので、投資して良かったという判定になります。

「自己資金利回り」の判定ですが、「投資利回り は 借入返済を見ていませんので、全額自己資金で物件を買った場合の利回り」とみると、「自己資金利回り」は、「自己資金 + 借入をした場合の時の、自己資金の利回り」になります。

難しいですが、「投資利回り（全額自己資金）」 < 「自己資金利回り（自己資金+借入）」という風に、「自己資金利回りの方が高くないと お金を借りない方が利回りが高いので、お金を借りた意味が無い事」になります。だから「自己資金利回り は 一番高い利回り」である必要があるのです。

つまり、

「銀行の利回り（銀行に払うお金） < 投資利回り（物件に入ってくるお金）」

という関係と、

「投資利回り（全額自己資金で購入） < 自己資金利回り（自己資金+借入）」

という関係が成り立っているかを見る必要があります。

「銀行の利回り < 投資利回り < 自己資金利回り」

という関係が成り立っているのが、「投資して良い不動産である状態」になるのです。

そして、もう一つ「不動産の安全性」を見る必要があります。

「収益性が良くても

(安全性を見るには、3つの指標が要ります)

①損益分岐点 = 支出(運営費+借入返済) / 家賃収入 × 100%

(75%以下に抑える) = (396万円+887万円) / 1,800万円 × 100% = 71%

※今回は「71%」ですので、「家賃が71%まで下落、入居率が71%まで下落しても、借入返済や運営費が支払出来ますとの事です。)

②返済倍率 = 営業純利益 / 借入返済

(1.3以上) = 1,314万円 / 887万円 = 1.48

※返済の支払い余力を示したもの。今回は返済に対して、1.48倍の返済余力(営業純利益)がありますとの事です。

③返済比率 = 借入返済 / 家賃収入 × 100%

(50%以下) = 887万円 / 1,800万円 = 49.28%

※今回は、家賃収入の額に対して、借入返済の額が49%程に収まっているとの事です。

上記、3つの指標で、「収益用不動産の安全性」をチェックしてみてください。

「不動産は目利き」が出来ないと大変な事になります。

「効率性」と「安全性」の二つの指標から見えていく事で、不動産投資として適正なものか? そうでないのか? 判断出来るようになります。

今後の資産形成には「不動産の目利き」が本当に大切です。ぜひ、不動産の目利きの方法とを知って頂ければ幸いです。

併せて、今後の「資産形成」について、「不動産を購入する事も大切なのだ」という事も、ご興味を持って頂ければ幸いです。